

PIANO PARTICOLAREGGIATO DEGLI ISOLATI “D2/E” E “D2/F”.

- Relazione;
- Norme di attuazione;
- Piano Finanziario;
- Piano di Esproprio.

Piano Particolareggiato degli Isolati “D2/E” e “D2/F”.
(Prescrizioni esecutive art. 2 L.R. 27/12/1978 n° 71)

Relazione Illustrativa, Norme di Attuazione, Piano Finanziario, Elenco delle Ditte da Espropriare.

1. RELAZIONE

1.1 – Sono stati individuati i due isolati “D2/E” e “D2/F” nella prospettiva di un possibile fabbisogno per il prossimo quinquennio ed in relazione alle caratteristiche dimensionali e ubicazionali che essi hanno nel contesto territoriali, nel contesto territoriale strutturato dal Progetto Urbanistico Generale. Infatti, i due isolati, di forma regolare, costituiscono la “testa” della zona destinata agli impianti ricettivi alberghieri ed extralberghieri, quindi, in considerazione del ruolo della gestione pubblica dell’assetto del territorio, gli insediamenti che potranno realizzarsi, si configurano come ordinatori delle future elaborazioni esecutive (Piani Particolareggiati e/o Piani di Lottizzazioni) dei restanti isolati della Zona “D2”.

1.2 - Gli indirizzi progettuali osservati sono:

- a) individuare una traccia di possibilità edificatoria aperta verso la fruibilità del mare, della spiaggia e dei suoi impianti;
- b) rafforzare il disegno della viabilità a pettine, formando unico sistema con le attrezzature e gli spazi di interesse comune e con l’edificazione;
- c) integrare gli spazi tra gli isolati “D2” ed i rispettivi fronti della Zona “D1”.

1.3 – Il contenuto urbanistico generale del Piano Particolareggiato è strettamente connesso con quello del Piano Regolatore Generale, del quale ne è specificazione e strumento di esecuzione. Pertanto, le previsioni progettuali sono rapportate al complesso delle attività ed alle caratteristiche dell’abitato di Acquedolci.

2. NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Art. 1 – Validità delle norme.

Le presenti norme presiedono all’attuazione di tutti gli interventi pubblici e privati previsti all’interno del perimetro del Piano Particolareggiato. Tutti gli interventi da eseguirsi nell’ambito del Piano Particolareggiato dovranno rispettare gli allineamenti, i vincoli e le prescrizioni dettati dalle presenti norme e precisati nei grafici di progetto.

Per le parti non espressamente disciplinate, valgono le norme vigenti dettate dalle Leggi nazionali e regionali, dai Regolamenti Comunali e dalle Norme di Attuazione del P.R.G.

Art. 2 – Divisione degli isolati.

Il territorio interessato dal P.P. è stato suddiviso in sedi viarie, aree di sosta e parcheggio, aree per impianti di interesse comune e comparti per l'edificazione delle strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere.

Art. 3 – Destinazione d'uso.

Sono ammessi strutture ricettive alberghiere e complessi ricettivi all'aria aperta (definiti dall'art. 1 della L.R. 13.03.1982, n° 14).

Art. 4 – Comparto.

E' stato individuato nell'ambito dell'isolato un unico comparto edificatorio, al quale corrisponde una superficie fondiaria ed un volume massimo ammesso realizzabile fuori terra.

E' possibile la realizzazione parziale del volume ammesso nel comparto, come stralcio funzionale del planivolumetrico indicato nella Tavola di Progetto. In tal caso, i paramenti che si attestano o prospettano sui confini di lotto dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- a) paramenti chiusi se a confine del lotto;
- b) paramenti finestrati se distanti dal confine a non meno di mt. 10 comunque pari all'altezza.

Art. 5 – Divisione del comparto in lotti.

La divisione in lotti riportata nella tavola di Progetto è semplicemente indicativa nel senso che è possibile frazionare liberamente la superficie fondiaria in relazione alla dimensione e alle caratteristiche funzionali dell'impianto che si deve realizzare.

Art. 6 – Densità edilizia territoriale.

0,75 mc. / mq.

Art. 7 – Altezze.

I fronti prospicienti gli spazi pubblici debbono rispettare le prescrizioni della Legge 02/02/1974 n. 64 concernente i "provvedimenti per le costruzioni con particolari prescrizioni per le zone sismiche" .

Art. 8 – Tipi edilizi.

Il progetto architettonico, nel rispetto del volume ammissibile, deve adeguarsi sia alla struttura dell'impianto urbanistico e sia alle seguenti caratteristiche di impianto:

- a) per complessi ricettivi all'aria aperta rispetto della normativa della L.R. n. 14 del 13/03/1982;
- b) per i complessi ricettivi alberghieri con il corpo delle stanze orientato con il fronte breve verso il mare.

Art. 9 – Rapporto di copertura e numero dei piani.

Liberi, da definire attraverso il Progetto architettonico.

Art. 10 – Distanze.

Valgono le seguenti prescrizioni:

- a) minima dai confini del lotto:
 - mt. 10,00 per la parete finestrata;
 - mt. 6,00 per parete chiusa non a confine;
- b) dalle strade quelle indicate dalla tavola di Progetto.

Art. 11 – Filo fisso.

La prescrizione di filo fisso riportata dalla Tavola di Progetto vincola a rispettare gli allineamenti planimetrici dei corpi o di parti di essi che prospettano su strada.

Art. 12 – Edificabilità degli isolati.

a) Isolato D2/ E

Superficie fondiaria mq. 39.500

Volume realizzabile mc. 29.625

Se si asserve con atto trascritto, la superficie della Zona D1 (mq. 10.400) prospiciente l'isolato, il volume massimo realizzabile nello stesso comparto risulta:
mc. 29.625 + (mq. 10.400 x 0,75) = mc. 37.425.

E' ammesso il mantenimento del patrimonio esistente, in tal caso sono possibili gli interventi previsti allo scopo dalle Norme di attuazione del P.R.G..

B) Isolato D2/F

Superficie fondiaria mq. 35.800

Volume realizzabile mc. 26.850

Se si asserve con atto trascritto, la superficie della Zona D1 (mq. 10.000) prospiciente l'isolato, il volume massimo realizzabile nello stesso comparto risulta:
mc. 26.850 + (mq. 10.000 x 0,75) = mc. 34.350.

Art. 13 – Area destinata a verde attrezzato e per impianti di interesse comune.

Le superfici destinate a verde attrezzato e ad impianti di interesse comune debbono essere sistemate unitariamente mediante un progetto architettonico. L'utilizzazione delle aree verrà definita in sede di progetto.

Superficie complessiva dell'impianto mq. 17.500.

Art. 14 – Viabilità e aree di sosta e parcheggio pubblico.

- Viabilità carrabile mq. 4.000
- Superficie di sosta e parcheggio mq. 3.000.

Art. 15 – Area di sosta e parcheggio privato.

Dove espressamente indicati negli elaborati di progetto sono obbligatori.

Art. 16 – Arredo urbano degli spazi pubblici.

Sul fronte strada dei comparti, dove espressamente indicati con punteggiata di cerchi, debbono essere piantumati alberi d'alto fusto.

Art. 17 – Impianti.

Le opere ricettive e le attrezzature ai fini della tutela dell'ambiente, fino a quando non sarà realizzata la rete pubblica, lo smaltimento dei liquami avverrà nel rispetto delle specifiche Norme contenute nella Legge n. 319 del 10/ 05/ 1976, nel D.C.M. del 21/02/1977, nella Legge n. 650 del 24/12/1979, nella L.R. n. 39 del 1977 e nelle circolari dell'Ass. Reg. per la tutela dell'ambiente n. 7/79 e n. 1/80.

3.PIANO FINANZIARIO

Previsioni di spesa per l'attuazione del Piano Particolareggiato.

Il costo delle opere, comprensivo dell'esproprio dei terreni, è stato determinato sulla scorta dei valori indicati con il D.A. del 31/05/1977 e sulla stima di corrispondenti valori di mercato.

